

5 所有権更正

第1. 総説	157
第2. 所有権更正登記の方法	159
第3. 更正登記に関する諸問題	162

第1. 総説

1. 意義

(1) 所有権更正登記とは

所有権更正登記＝すでにされた所有権の登記の内容の一部が、当初から実体と不一致である場合に、その不一致を是正する登記

ただし、是正前後に同一性があることが必要

→登記が誤っている場合、原則として、誤った登記を抹消すべき。しかし、誤りが登記事項の一部であり、かつ、誤った登記と本来すべき登記との間に同一性が認められる場合（＝是正前後の同一性）、更正登記によることができる

✓ 更正の前後を通じて登記の同一性がない場合、たとえ登記上の利害関係人の承諾があっても更正登記によることはできない

(2) 更正登記と変更登記の区別

登記と実体が当初から不一致であるときは「更正」登記、後発的に不一致となったときは「変更」登記をする

(3) 更正登記と抹消登記との区別

登記と実体の一部が不一致であるときは「更正」登記、全部が不一致であるときは「抹消」登記をする

ex. ① Aの所有する不動産を、B及びCに売り渡す旨の売買契約（Bが持分割合各2分の1で共有）が締結されたが、誤ってBの単有とする所有権移転登記がなされてしまった場合、当該登記をB（持分2分の1）及びC（持分2分の1）の共有名義とする所有権更正登記を申請することができる

∴ B名義の登記は全部が無効ではなく、持分2分の1については実体と合致しており有効

ex. ② Aが所有する不動産を、Cに売り渡す旨の売買契約が締結されたが、誤ってAからBへの所有権移転登記がなされてしまった場合、当該登記をC名義とする所有権更正登記を申請することはできない

∴ Bの登記はその全部が無効＝登記の全部が実体と不一致
→原則として、B名義の登記を抹消し、改めてAからCへの所有権移転登記を申請すべき

✓ B単有名義⇒C単有名義への更正は、更正前後の同一性もない＝登記の同一性の点からも更正登記は不可

2. 更正登記の種類

(1) 登記名義人の更正

ア 単有名義を共有名義とする更正

共有名義でなされるべき登記を単有名義で登記してしまった場合：更正前後の同一性あれば、更正登記によることができる（昭 36.10.14 民甲 2604 号）

ex. A 単有名義⇒A B 共有名義に更正（A が更正の前後で共通＝同一性あり）

cf. ① A の単有名義で所有権移転登記がなされた不動産について、A 及び B の共有名義にする更正登記がなされた後、さらに B の単有名義にする更正登記の申請がなされた場合は、受理すべきではない（登研 236 号 72 頁）

∴ 結果として、更正前の登記名義人が更正後の登記名義人でなくなってしまう

cf. ② 所有権の登記名義人を A ⇒ A 及び B と更正する更正登記がされた後、再度、A 及び B ⇒ A と更正する更正登記を申請することはできる

イ 共有名義を単有名義とする更正

単有名義でなされるべき登記を共有名義で登記してしまった場合：更正前後の同一性あれば、更正登記によることができる（昭 36.10.14 民甲 2604 号）

ex. A B 共有名義⇒A 単有名義に更正（A が更正の前後で共通＝同一性あり）

ウ 共有名義人の脱退・加入による更正

共有名義人の一部の脱退や、加入の場合にも、更正前後の同一性あれば、更正登記によることができる

ex. B C D 共有名義⇒B C 共有名義への更正、B C 共有名義⇒B C D 共有名義へ更正（B C が更正前後で共通＝同一性あり）

(2) 持分のみの更正

共有の登記名義人は実体と一致しているが、その持分のみが誤って登記された場合：更正前後の同一性あれば、更正登記によることができる

ex. A 持分 2 分の 1 ・ B 持分 2 分の 1 の共有名義⇒A 持分 3 分の 2 ・ B 持分 3 分の 1 の共有名義へ更正（更正の前後で、A 持分の全部と B 持分の一部について共通＝同一性あり）

(3) 登記の目的の更正

「所有権（全部）移転」登記をすべきところを「所有権一部移転」登記をしてしまった場合や、「所有権一部移転」登記をすべきところを「所有権（全部）移転」登記をしてしまった場合：更正前後の同一性あり＝更正登記によることができる

(4) 原因・原因日付の更正

登記原因又はその日付を誤って登記した場合：更正前後の同一性あれば、更正登記によることができる

ex. 「贈与」を原因とする所有権移転登記⇒「売買」を原因とする所有権移転登記（昭 33.4.28 民甲 786 号）

第2．所有権更正登記の方法

1．登記申請手続

(1) 申請書記載事項（申請情報の内容）

ア 登記の目的（令3⑤）

「何番所有権更正」と記載

∴ 更正する権利を順位番号で特定する（所有権保存登記、所有権移転登記いずれの更正でも同様）

→所有権更正登記は、常に付記登記で実行されるので、末尾に「(付記)」との記載は不要

イ 登記原因及びその日付（令3⑥）

(ア) 登記事項に誤り又は欠落があった場合

登記原因＝「錯誤」又は「遺漏」と記載

→原因日付の記載は不要

(イ) 相続放棄を取り消した場合

相続の放棄は、家庭裁判所に申述して取消しできる（民 919 II IV）

→登記原因を「年月日相続放棄取消」、原因日付を取消しの申述の受理の日として、取り消した者を相続人として追加する旨の相続登記の更正の登記をすることができる（家事手続 49、家事手続規 37 参照）

ウ 更正後の事項（令別表 25 申請情報欄）

更正後の事項＝

原則：更正箇所のみ記載

例外：権利主体（登記名義人）の更正の場合、更正前後で持分に変動のない者も記載

持分のみの更正の場合、更正すべき持分及びその持分権者である登記名義人の氏名を記載する＝更正前後で持分の変動のない者については、記載しない

ex. A B 共有名義を A 単有名義に更正する場合：「更正後の事項 所有者 ○市○町○丁目○番○号 A」のように記載

✔ 更正前後で持分に変動のない者は「申請人」とならないことと区別

(2) 申請人

ア 原則

登記権利者＝更正登記によって利益を受ける者（新たに登記名義人となる者又は持分が増加する者）

登記義務者＝更正登記によって不利益を受ける者（登記名義を失う者又は持分が減少する者）＋前登記名義人（注）

→更正前後で持分に変動のない者は申請人とはならない

（注）前の所有権登記名義人に正しい登記に協力すべき義務が残っている場合には、当該前登記名義人も義務者となる（昭 36.10.14 民甲 2604 号、昭 40.8.26 民甲 2429 号）

→更正対象となる登記が相続登記、所有権保存登記等、単独申請による登記である場合には、前登記名義人を義務者とするを要しない

∴ 単独申請の場合、前登記名義人に登記協力義務が認められない（また、所有権保存登記については前登記名義人そのものが存在しない）

※持分のみ更正についても前登記名義人を義務者とするを要しない（ただし、争いあり）

イ 更正登記による利益・不利益が不明確な場合

更正登記による利益・不利益が明確でないとき（ex. 登記原因の更正）は、更正の対象となっている登記の申請時における登記権利者・登記義務者が、更正登記申請の登記権利者・登記義務者となる

ex. ①甲から乙に対する「売買」による所有権移転登記（権利者＝乙、義務者＝甲）を、②甲から乙に対する「贈与」による所有権移転登記に更正する場合

→更正登記の権利者＝乙、義務者＝甲（①の権利者＝②の権利者＝乙、①の義務者＝②の義務者＝甲）

更正登記をなすべき者

①処分の制限の登記の嘱託に基づき登記官が職権でした所有権保存登記については、嘱託による更正はできない（昭41.4.12民甲1076号）

→申請により更正すべき

②誤って共同相続人中の一部の者を除いてした共同相続による登記については、その者と登記名義人である共同相続人全員との共同申請により、更正の登記を申請することができる（昭31.3.23民甲614号）